

606933

מבא"ת 2006

תכנית מס' 7/מפ/1022

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ה.ת. חדש J05 K001

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1022

שם תוכנית: מתקן פוטו - וולטאי - סעד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 19 09. 2012
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/8/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>21/8/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בקיבוץ סעד מספר מיזמים לייצור אנרגית חשמל באמצעות פנלים סולריים בתחומי הקיבוץ על מבני משק וח"א. השטח הנמצא בתחום התכנית נמצא סמוך לשטח מט"ש הקיבוץ בו כבר אושרו מתקנים כנ"ל בהליך של בקשה להיתר.

הטכנולוגיה שמבקשים ליישם בשטח זה היא פנלים פוטו וולטאים מ-2 סוגים. סוג אחד של פנלים צמודים לקרקע וסוג שני של טרקרים נעים לפי מצב השמש בגדלים שונים.

המיקום שנבחר הוא כאמור צמוד לשטח מאושר של מתקנים הנדסיים המנוצלים בחלקו למט"ש. השטח נמצא בין זה לבין שטח למטעי אבוקדו וכרגע משמש לגד"ש. מבחינה חקלאית זהו השטח הנחות ביותר מבחינת יעילותו החקלאית.

לשטח זה מובילות דרכים חקלאיות המתחברות אל תוך הקיבוץ ומשם לכניסה הראשית אליו. בדרך יש מתחם של לולים וגידולים חקלאיים. זהו השטח הקרוב ביותר (צמוד דופן) לשטחים המבונים בקיבוץ ובתמ"א 35 אינו מוגדר כשטח בעל רגישות נופית בנוסף לכך הוא נמצא בצמידות לתשתיות קיימות בשטח המט"ש.

חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה עילי כאשר רצועת הקו אינה נכללת בתכנית. קו החשמל להוצאת אנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל. ההספק המותקן של המיתקן 7 מגוואט.

התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית (חלקית) לתחנות כח ורשת החשמל תמ"א 10/ד/10 לתחנות כח עד 250 מגוואט, ונערכה על פי הנחיותיה

הקיבוץ מבקש להרחיב את כושר הייצור בעוד כ- 130 ד' על שטח חקלאי לא מעובד עפ"י הנחיות תמ"א 10/ד/10 המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו - וולטאי - סעד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1022/מפ/7	מספר התוכנית		
136.376 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1 	שלב	1.3 מהדורות	
04.09.2012	מספר מהדורה בשלב		
תכנית מפורטת	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	סוג התוכנית		
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • לי"ר 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

156/800 קואורדינטה X
598/600 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ סעד

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. שדות נגב

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אשקלון
קיבוץ סעד

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
903	• מוסדר	חלק מהגוש		8
904	• מוסדר	חלק מהגוש		2,3, 22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.11.82	2866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1/110/03/7 ממשיכות לחול	שינוי	1/110/03/7
15.03.05	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4/110/03/7 ממשיכות לחול	שינוי	4/110/03/7
30.03.99			כפיפות	תמ"מ 14/4
16.11.06			כפיפות	תמ"א 34 /ב/3
01.11.95			כפיפות	תמ"א 22
27.11.05			כפיפות	תמ"א 35
26.12.10	2646	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטוולטאי, להפעלתו ואתזקתו	כפיפות	תמ"א 10 / ד / 10
28/08/90	3789	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 328/02/7 ממשיכות לחול	שינוי	328/02/7
15/03/05	5379		כפיפות	3/110/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	04.09.2012		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	04.09.2012	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	04.09.2012	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אלחנן וינברגר	11.2010		5		מחייב	נספח לניהול במי נגר עליו וניקוז
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב/ חב' בר אור	12.2011		38		רקע	חוקי"ד סביבתית ובחינת חלופות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6800300	052-6318950	08-6800411	ד.ג. הנגב 85140	789242459	רשות מקומית קיבוץ טעד		003319654	מרדכי ברנדס	
	6800300	6318950	08-6800411	ד.ג. הנגב 85140	789242459	רשות מקומית קיבוץ טעד		005042254	חלופ יצחק	

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sunadd@sunadd.co.il	08-8694464	050-5505385	08-8694460	בית סאן עד מרכז מסחרי ישרת 76858	514161595	סאן-עד פתרונות אנרגיה בע"מ		417488420	ישי זמוש	
	6800300	6318950	08-6800411	ד.ג. הנגב 85140	789242459	רשות מקומית קיבוץ טעד		01421759	יורם זמוש	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264260		08-6264333	רח' התקוה 4 באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל				
	6800300	6318950	08-6800411	ד.ג. הנגב 85140	789242459	רשות מקומית קיבוץ טעד	003319654	005042254	מרדכי ברנדס	
	6800300	6318950	08-6800411	ד.ג. הנגב 85140	789242459	רשות מקומית קיבוץ טעד	005042254	005042254	חלופ יצחק	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Erica.ioeub@gmail.com	08-6209397	054-4266536	08-6209393	ת.ד. 1291 באר-שבע	512405994	רשות מקומית אריקה לאוב	25275	026936856	026936856	לאוב אריקה	אדריכל
Ns_mega@bezeqint.net	08-6236255		08-6284074	יהודה הנחותם 4 באר-שבע		מנהל מקרקעי ישראל	826	307164806	307164806	צרינאק ליאוניד	מו"ד
yerah@yerahlevy.com	077-8830627	050-2923171		בר כוכבא 3 באר-שבע		מנהל מקרקעי ישראל		004812087	004812087	ירח לוי	מנהל שטח
	08-9941577	050-7377865	08-9941577	כפר מימון, ד.ג. הנגב 85153		רשות מקומית אלתן וינברג		4388666	4388666	אלחנן וינברג	שכנאי מים וקרקע
Bar-or@012.net.il	08-6901446	054-3387229	08-6901444	הגורן 6, פארק תעשיית עומר	512095209	בר אור פיתוח כלכלי וסביבתי		32939290	32939290	עידן אביזן	מתכנן סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו וולטאי	מערכת ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו – וולטאי.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, או בתמ"א 10/ד/10 וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בקיבוץ סעד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ- 7 מגה וואט.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים וקביעת הנחיות להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח.
- קביעת זיקת מעבר ברכב בקרקע חקלאית.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת הוראות בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- קביעת השלבים והתניות לביצוע.
- קביעת התנאים למתן היתר בנייה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל"ר

סה"כ שטח התוכנית – 136.376 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	זיקת הנאה - 51	50-51	קרקע חקלאית
		100-101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
85.72%	116.90.30	94.56%	128.9563
8.84%	12.0533	5.44%	7.4197
5.44%	7.4197		
100%	136.376	100%	136.376

↓

אחוזים	יעוד	יעוד
85.72%	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
8.84%	קרקע חקלאית	דרך מאושרת
5.44%	דרך מאושרת	
100%	סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ-7 מגאווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבנה השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.
ב.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
4.1.2	הוראות
א.	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי, שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.
ב.	בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המתקן.
ג.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשוב לשמש לחקלאות בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ה.	החזרת השטח לשימוש חקלאי – הוצאת קלונסאות התמיכה, שיקום וכיסוי קרקע לתעלות הניקוז ושיקום אמצעים טכניים למניעת נגר עילי תעשה תוך מיזעור הפגיעה בקרקע ובתיאום עם נציג משרד החקלאות. במידה ויידרש, יבוצעו השלמות קרקע עד להחזרתה למצב המקורי בעת הקמת המתקן. בטון, מתכות, חיפויי פלסטיק או בכל חומר אחר שיעשה בו שימוש בשטח התכנית, יוסר באופן יסודי וללא השארת מפגעים בשטח.
ו.	חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
ז.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שיטפונות.
ח.	בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים במידת הצורך.
ט.	לא ייעשה שימוש במצעים בשבילים הפנימיים באתר.
י.	תאסר כל פעולת יישור הקרקע.
יא.	חיבור התשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית (תא שטח מס' 50,51)
4.2.1	שימושים
א.	משמשת לגידולים חקלאיים – בעיקר גדיש ולמעבר תשתיות מים, חשמל וכל תשתית אחרת שתידרש לקיום פעילות זו.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה או חנייה מכל סוג שהוא.
4.2.3	זיקת הנאה למעבר ברכב במגרש 51
א.	תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	למעבר כלי רכב והולכי רגל כולל מתקני בטיחות ותנועה.
ב.	העברת תשתיות וצמחים בשוליה.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה כלשהיא בתחום הדרך.
ב.	לא תותר כניסה לאתר מכביש 232.
ג.	לא תותר כל בנייה או חנייה בתחום קווי הבניין של 50 מ' מציר דרך 232.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניין (מטר)		מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לבנייה				מעל לבנייה	מתחת לבנייה הקובעות		מעל מפלס לבנייה הקובעות			
									שטחי בניה	שרות	עיקרי שרות			עיקרי שרות
כמסומן בתשריט	----		1	3(א) 2.5 (ב) 4 (ג)	0.15	0.15	300	----	----	300	116.903	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
				2-6*	70%	**								פאנלים

(א) גובה מבנה
(ב) גובה גדר
(ג) גובה עמודי תאורה

(*) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי קרקעי מפני הקרקע 2 מ'.
גובה פאנלים גבוהים (טרקרים) מפני הקרקע 6 מ'.

(**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 - תוראות :

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשים לקולטים הפוטו-וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם (שנאים בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, וכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבנייה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיות הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

- א. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ב. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- ד. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ה. קיום המלצת משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ו. אישור הועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות, הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק – אם קיימים. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימוש הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרשיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- ז. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ט. מחנה קבלן ושטח התארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום-ההוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.
- י. לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק ג' לעיל ובכפוף לכל דין.
- יא. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יב. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרשיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- יג. על היזם לחתום על כתב התחייבות עם משרד הביטחון במסגרתו יתחייב להימנע מתביעה עתידית כלפי צה"ל בנושא.
- יד. בהיתר ירשם:

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל.
4. בשטח חקלאי: בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
5. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל- 3 שנים יוגש דו"ח לרשות הניקוז.

6. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
7. ירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשד התשתיות הלאומיות.
8. במידה וייגרמו הפרעות לפעילות מערכת הביטחון עקב הקמת ו/או הפעלת התורן, תנקוט החברה בכל הפעולות הדרושות להפסקת הפרעות לפעילות מערכת הביטחון, על חשבונה וללא דיחוי, בתיאום עם צה"ל.
9. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
- א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
- ב. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבנייה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

- על העצים המסומנים לאורך כביש 232 בגבול המגרש בתאי שטח 50,100 יחולו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בקבוצת העצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות..

6.3 גמישות התכנית

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים בו כל התנאים הבאים:
1. התקבל רשיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
2. שינוי הספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
- א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
- ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.4 תשתיות

- א. כללי – כל מערכות התשתית, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- ב. הסטת קו תשתית קיים - חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
- ג. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- ד. ניקוז – ניקוז המגרשים יהיה באישור רשות הניקוז.
- ה. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.5 הוראות טיפול בניקוז נגר עילי

- א. על היזם לנקוט בכל האמצעים על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהייה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן הפוטו וולטאי.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.
- ד. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- ה. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל- 3 שנים.
- ו. יישמר אזור חייץ שלא יפחת מ- 50 מ' מציר הנחל לשיטפון בהסתברות של 1:25 שנה.
- ז. חיפוי בצמחיה שתתפתח באופן ספונטני, וכן שמירה על קרום ביוגני שיתפתח לאחר בניית המתקן השטח יטופל בכיסוח בלבד (אי פליחה והמנעות משימוש בהרביצידיים).

ח. יותקן מתקן הזרמת הנגר הנותר שיצא מתחום התוכנית לערוץ הסמוך.
ט. יתבצע מעקב על הניקוז וסחיפת קרקע בשנים הראשונות שידווח לרשות הניקוז.

6.6 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים

- א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
- ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
- ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
- ד. יש לאסור פעולות יישור קרקע.
- ה. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ו. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
- ז. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- ח. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים".
- ט. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- י. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

6.7 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי

- 6.7.1 **תאורה, גדר וכבלי חשמל**
 - א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.
 - ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נטרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
- 6.7.2 **הגנה על בעלי חיים**
 - א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
 - ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.
 - ג. ככל שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- 6.7.3 **מזעור השפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים**
 - א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.
 - ג. עם סיום הקמת האתר+תשתיות מומלץ לזרוע סירה קוצנית על השטח כולו למניעת סף הקרקע עפ"י הנחיות האגף לשימור קרקע וניקוז – יש לתאם עם רט"ג.
 - ד. מומלץ להמנע במצעים בשבילים בין המתקנים יש מקום לעשות שימוש במצעים באזורי ההתארגנות והחנייה.
 - ה. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.
 - ו. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.7.4 מניעת מטרדים
א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.
ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.
6.7.5 מניעת זיהום קרקע
א. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים .

6.8 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, תשתיות ומבנים
א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.
ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.5 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת. מאחר וצפוי כי בעתיד יקבע המשרד להג"ס את אופן הפינוי של הפאנלים, כדאי לרשום" יישלחו למחזור/שימוש חוזר ככל הניתן או יפנו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.
ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

6.9 הפעלת המתקן

הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרדי התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954 .

6.10 הנחיות צה"ל

- א. גובה התכנית לא יעלה על גובה 6 מטר מעפ"ש.
- ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ג. במידה ולצורך הקמת התחנה תידרש הנפת עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מן הגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה.	אישור התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- א. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- ב. מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, בתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ג. פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	מרכזי ברנדס	003319654	חתימה:	תאריך:
	חלופ יצחק	005042254	קבוצת "סעל" אריקה לאוב ארנ	9.9.12
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 789242459		
קיבוץ סעד				
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	אריקה לאוב ארנ	9/9/12	מספר תאגיד: 512405994
יזם בפועל	שם: ישי זמוש	חתימה:	תאריך:	
	יורם זמוש	סאן - עד	9/9/12	מספר תאגיד: 514161595
תאגיד: סאן-עד פתרונות-אנהגה בע"מ		מתרונות אנרגיה סולרית בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	
	מנהל מכרז	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: מנהל מכרז		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	מרכזי ברנדס	003319654	חתימה:	תאריך:
	חלופ יצחק	005042254	חתימה:	תאריך:
תאגיד: קיבוץ סעד		מספר תאגיד: 789242459		